

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Francesca Feri, cod. fisc. FRE FNC 64B60 G713T, professionista delegato alla vendita in data 1//7/2026 dal Sig. G.E. del Tribunale di Pistoia ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nel giudizio esecutivo R.G.E. n. 158/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2026**, alle ore 9,00 e segg., nel locale posto presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, adibito alle udienze di vendita telematica, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, in unico lotto, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore e i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, fino al decreto di trasferimento. Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovr  formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario proceder  alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg. dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ove, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari, in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, da proporre entro il termine di deposito del saldo prezzo, il custode giudiziario proceder  alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

§ § § §

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO COME SOTTO DESCRITTO, E INDICAZIONE DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.

BENE 1 (Bene N  1 in perizia)

Locale posto nel Comune di Quarrata (PT), loc. Olmi, Via Statale c.m. (in catasto civico 289), piano terra.

Diritti di piena propriet  per l'intero su locale costituito da un unico vano, privo di impianto idrico e di riscaldamento/climatizzazione, posto al piano terreno di un pi  ampio e vecchio agglomerato urbano in localit  Olmi in fregio alla Via Statale, urbanisticamente destinato a studio ma censito catastalmente come negozio Il bene   corredato da un piccolo resede a comune posto sul fronte, mentre la porzione individuata come posto auto nel titolo abilitativo si trova ubicata sul resede di pertinenza dell'u.i. identificata come Bene 2, in vendita in questo stesso lotto (cfr. *infra*).

Si precisa che il Bene 1 non   attualmente autonomo sotto il profilo fisico e funzionale in quanto collegato con una porta all'adiacente unit  abitativa di propriet  di terzi, dalla quale dipende per l'impianto elettrico.

Il bene sar  trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dalla dante

causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Quanto in vendita è oggi rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in foglio 14, particella 149, sub. 11** (derivato dal subalterno 8, soppresso in data 11 marzo 2016), cat. C/1, classe 6, consistenza 13 mq., sup. cat. 16 mq., r.c. € 349,80. Con diritti sulla corte (BCNC) rappresentata nella particella 267 sub. 1, comune alla particella 149 sub. 9.

Situazione urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed è di costruzione antecedente al 1° settembre 1967. Lo stesso è stato interessato dalle pratiche edilizie di seguito descritte.

- Autorizzazione n. 55/1980 rilasciata dal Comune di Quarrata in data 24 novembre 1980 per il rifacimento della copertura pericolante.

- Pratica di condono n. 1161 presentata in data 2 aprile 1986 ai sensi della legge n. 47/1985 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, eseguito in assenza di concessione edilizia, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 3813 del 20 ottobre 2004.

- SCIA (pratica SUAP n. 43/16 - P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 9 febbraio 2016 (prot. n. 6244), per un intervento relativo alla divisione di un'unità commerciale esistente, con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa. In data 27 marzo 2017 (prot. n. 13825) è stata successivamente depositata la comunicazione di ultimazione lavori con certificazione di conformità delle opere realizzate. Si evidenzia tuttavia che, secondo il progetto autorizzato, il vano oggetto di cambio di destinazione d'uso da negozio a abitazione avrebbe dovuto essere accorpato all'unità abitativa adiacente; tale accorpamento non risulta esser stato compiuto, né può più esserlo, dal momento che l'u.i. confinante è stata nel frattempo alienata separatamente a terzi.

Per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia sarà necessaria la presentazione di pratica di sanatoria per il frazionamento del vano da separare dall'adiacente unità abitativa, alla quale come già accennato

risulta attualmente collegato mediante porta interna, da chiudere, e della quale condivide gli impianti; il tutto come descritto e dettagliato dal perito nella relazione, ove lo stesso ha quantificato in € 5.000,00 il costo della regolarizzazione urbanistica e del frazionamento.

Sotto il profilo catastale non sussiste corrispondenza poiché il vano è urbanisticamente destinato a studio mentre catastalmente è censito come negozio; il costo di aggiornamento catastale per la pratica DOCFA è indicato dal perito in € 670,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Non risultano né il certificato energetico dell'immobile/APE né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Parti comuni. Corte rappresentata nella particella 267 sub. 1 (bene comune non censibile), comune alla particella 149 sub. 9.

Disponibilità del lotto. Occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura. V'è ordinanza di liberazione in corso di attuazione.

Oneri condominiali. Non risultano oneri condominiali.

BENE 2 (Bene N° 2 in perizia)

Magazzino posto nel Comune di Quarrata (PT), loc. Olmi, Via Statale c.m. (in catasto civico 291), piano terra.

Diritti di piena proprietà per l'intero su vetusto deposito/ripostiglio in lamiera, indicato all'interno dei titoli edilizi come serra-magazzino, posto sul retro del Bene 1. Con annessa corte esclusiva accessibile tramite passo esistente, adibita in parte a parcheggio, sulla quale insiste un pozzo artesiano dotato di impianto di potabilizzazione a servizio del bene; l'impianto elettrico è esterno a 220V. Si segnala che il bene ha copertura in lastre presumibilmente contenenti amianto (*eternit*), da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il bene sarà trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dalla dante causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti,

ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio; si precisa in particolare:

1) che per accedere al Bene 2 (mappale 407, come meglio identificato *infra*) esiste servitù di passaggio gravante la proprietà identificata dai mappali 436 e 145 (o derivati) del foglio 14, come stabilito nell'atto Not. Giuseppe de Martino Norante di Firenze in data 19 giugno 1987, rep. n. 17252/6600, reg. a Firenze il 7 luglio 1987 al n. 858, trascritto a Pistoia il 26 giugno 1987 al n. 2818 R.P.;

2) che il pozzo artesiano insistente sul mappale 407 è a servizio della proprietà identificata dai mappali 149 sub. 9 e 466 (o derivati) del foglio 14, con diritto di attingimento in favore della stessa, come stabilito nello stesso ricordato atto Not. Giuseppe de Martino Norante;

3) che a carico del mappale 407 del foglio 14 grava servitù di passaggio a favore di proprietà di terzi, così come costituita con l'atto Not. Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 20 maggio 1987, rep. n. 19396/6360, reg. a Pistoia il giorno 8 giugno 1987 al n. 38;

4) che a carico del resede di pertinenza del Bene 2, e in favore della proprietà di terzi in foglio 14, mappale 149 sub. 10 (*ex* sub. 8) è stata inoltre costituita con atto Not. Vincenzo Bafunno di Quarrata 9 maggio 2016, repertorio 64070, raccolta 24302, reg. a Pistoia il 1° giugno 2016 al n. 3553/1T, trascritto a Pistoia il 3 giugno 2016 al n. 2850 R.P., servitù di passaggio pedonale e carrabile, con sosta consentita solo per carico e scarico merci.

Il tutto come meglio illustrato nella perizia, alla quale si rinvia.

Il Bene 2 è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata** in **foglio 14, particella 407**, cat. C/2, classe 3, consistenza 65 mq., sup. cat. 102 mq., r.c. € 164,49.

Situazione urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. In data 2 aprile 1986 per lo stesso è stata presentata la pratica di condono n. 1161, ai sensi della legge n. 47/1985, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 3813 del 20 ottobre 2004 (nella quale l'u.i. è denominata come serra-magazzino in lamiera). Successivamente l'u.i. è

stata oggetto di ampliamenti privi di regolari titoli abilitativi; detti ampliamenti ad oggi non risultano sanabili e/o regolarizzabili e dovranno pertanto essere oggetto di demolizione e ripristino allo stato abilitato con la Concessione in sanatoria sopra ricordata.

Per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia sarà necessaria la demolizione delle porzioni non conformi e il ripristino dello stato legittimo; il tutto come descritto e dettagliato dal perito nella sua relazione, nella quale è stato quantificato in totali € 19.430,00 il costo della regolarizzazione urbanistica, con rimozione e smaltimento delle coperture abusive in *eternit* e installazione di nuovo manto di copertura della rimessa.

Sotto il profilo catastale non sussiste corrispondenza poiché la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Non risulta il certificato energetico dell'immobile/APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Parti comuni. Nulla risulta.

Disponibilità del lotto. Occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura. V'è ordinanza di liberazione in corso di attuazione.

Oneri condominiali. Non risultano oneri condominiali.

Prezzo base LOTTO UNICO: € 20.000,00 (ventimila/00).

Offerta minima: € 15.000,00 (quindicimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

§ § § §

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo *web* “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documentazione”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28 ottobre 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

• **IMPORTANTE:** Le offerte devono essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella *mail* che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. passo n. 6 del Manuale Utente).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile – **autenticata da pubblico ufficiale** -, allegandola all'offerta;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 85, oppure la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure l'indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di

sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B. Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario (unico mezzo di pagamento ammesso) sul conto corrente bancario n. 932754, intestato al Tribunale di Pistoia, presso ChiantiBanca - Credito Cooperativo-S.C., al seguente codice IBAN: **IT86J0867313802000000932754**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 158/2025 R.G.E., lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente suindicato, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti *online* tramite PagoPa-utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama quanto alla validità ed efficacia della medesima.

§ § § §

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 29 ottobre 2026, compreso, al 3 novembre 2026, e terminerà alle ore 12,00 del 3 novembre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 (dieci) minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in caso di gara (dimostrandosi così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

§ § § §

TERMINI E MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE. DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, IVA se dovuta, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007, n. 231 (antiriciclaggio), compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito *web* del Tribunale.

Se nel termine perentorio medesimo l'aggiudicatario non avrà versato il saldo prezzo e reso la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra il Giudice dell'esecuzione, con

apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

§ § § §

DOCUMENTAZIONE STATO CIVILE

Entro lo stesso termine di versamento del saldo prezzo, se non già fatto nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

§ § § §

TASSE E IMPOSTE

Si dà atto che l'esecutata, a ciò invitata, non ha esercitato l'opzione per l'imponibilità ad IVA della cessione, e che pertanto il trasferimento sarà esente da IVA e assoggettato alle diverse imposte (registro, ipotecarie e catastali, e comunque quelle da applicarsi al momento della aggiudicazione e del trasferimento) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

§ § § §

MUTUI E/O FINANZIAMENTI

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul c/c della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento 6/10/2016 del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 cod. civ.

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/1993, n.

385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui questi avrà fornito le coordinate bancarie al professionista delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

§ § § §

PRENOTAZIONE VISITE E INFORMAZIONI.

Il custode giudiziario dei beni in vendita è la S.r.l. IS.VE.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 308256, in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi, cod. fisc. DBR PTR 69R27 D612H.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il pvp (portale delle vendite pubbliche), all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&idInserzione= durante il periodo di pubblicazione dell'annuncio di vendita, o contattando il Custode all'indirizzo prenota.pt@isveg.it.

Possono inoltre reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesca Feri, con studio in Pistoia, Via Curtatone e Montanara n. 63, tel. e fax 0573 33904, indirizzo e-mail avvfrancescaferi@gmail.com.

Si fa anche presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573 3571569) dedicato all'assistenza *in loco* per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9,00 alle ore 12,30 tutti i giorni

non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un *kit* di firma digitale da parte di chi già non ne sia dotato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al **tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.**

§ § § §

PUBBLICITA' DELLA VENDITA.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita nei dintorni dei beni in vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia-Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 13 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Francesca Feri